Prisantydning
kr 11 500 000

Byggeår
2013

Hus og hage

Oppdragsnr
505200096



Veltavegen 137

DNB Eiendom

Å kjøpe bolig er en av de større avgjørelsene i livet. Det forandrer ikke bare adressen din, men potensielt også livsstilen. Derfor er vi opptatt av at boligkjøp skal være en trygg, ryddig og enkel prosess — uten bekymringer. Vi i DNB Eiendom er stolte over å være Norges ledende eiendomsmegler, og vi gleder oss til å hjelpe deg gjennom alle steg i prosessen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Kent Inge Slettvold Olsen

Kongsvinger

Epost — Kent.Inge.Olsen@dnbeiendom.no
Mobil — 918 42 164
Kontortelefon — 948 24 000

Dette prospektet er trykket på miljøvennlig papir.
Bra for deg. Bra for miljøet

Fakta 5
Informasjon om eiendommen 19
Forbrukerinfo 57
Viktig om budgivning 58
Budskjema 59

Få prospekt på mobil
Send Bolig 505200096 til 09999



Fakta

Veltavegen 137

Innholdsrik eiendom med enebolig, campinghytter, serveringslokaler, konsertscene, konferanselokaler med mer.

På mystiske finnskogen, langs en vakker elvebredd finner man denne svært innholdsrike eiendommen med mange muligheter. Her ligger eiendommen midt i den populære vandreruten finnskogleden og kun 17 km fra riksgrensen til Sverige. Området er svært familievennlig og er ett eldrorado for gjester og turister med interesser som padling, fiksing, pilking, varndrig, jakt terrengsykling med mer.

Eiendommen er svært innholdsrik og består av enebolig, serveringslokale med scene, 7 campinghytter av ulik størrelse, stor lavo med bar, grillstue, badestamper, utesrvering med mer. I tillegg er det en svært romslig tomt rundt eiendommen med mange muligheter.

Prisantydning
kr 11 500 000
Omkostninger*
kr 288 842
Totalpris**
kr 11 788 842
Kommunale avgifter
kr 27 500

BTA
1475 kvm
Eierform
Eiet
Boligtype
Enebolig
Byggeår
2013
Tomt
13 840 kvm eiet

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
**Hvis salg til prisantydning
*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.





Bar i serveringslokalene.

Stor peis og varmepumpe som oppvarming i serveringslokalene.





Serveringslokale med bar, storkjøkken i bakkant, scene, garderobefasiliteter med mer.

Scenen i serveringslokalet har internasjonal standard.





2. etasje i serveringslokalene er innredet med flere rom med eget bad.

Her er det rom med bad på venstre side og konferanserom på høyre side.





Serveringslokalene har et fullt utstyrt industrikjøkken med kjølerom og fryserom



Huset i midten av bildet er registrert som enebolig for eventuell beboelse.



Entré i eneboligen.

Romslig stue i eneboligen.





Nyere kjøkken i eneboligen.

Pent flislagt bad i eneboligen.





Hyttetunet er sentrert rundt en grillhytte.

Det er oppgrusede gangveger mellom hyttene.





Det er i alt 7 campinghytter med innlagt strøm, men uten vann og avløp.

Hyttene har mellom 2 og 12 sengeplasser.





1. etasje i stor hytte.

Hems i en av de større hyttene.





Eiendommen er svært idyllisk plassert langs elvebredden.

Det er også to badestamper og en badstue langs elvebredden.







Den populære vandrestien Finnskogleden går rett gjennom eiendommen.

Informasjon

Området

Adresse
Veltavegen 137

Postnummer
2283

Poststed
ÅSNES FINNSKOG

Kommune
Åsnes

Kommunenummer
3418

Beliggenhet
På mystiske finnskogen, langs en vakker elvebredd finner man denne svært innholdsrike eiendommen med mange muligheter. Her ligger eiendommen midt i den populære vandreruten finnskogleden og kun 17 km fra riksgrensen til Sverige. Området er svært familievennlig og er ett eldrorado for gjester og turister med interesser som padling, fiksing, pilking, varndrig, jakt terrengsykling med mer. Finnskogen har en unik kulturhistorie med folkevandring fra Finland på 1500 og 1600 tallet og strekker seg på tvers av den Svensk-Norske grensen. I 2017 ble det startet arbeid for å finnskogen på Unescos verdensarv liste.

Avstander: Til Oslo er det ca. 17 mil, til kongsvinger er det ca. 7 mil, til Elverum er det ca.5,3 mil og til riksgrensen til Sverige er det kun 17 km.

Matrikkel
Gnr. 30 og 30, bnr. 29 og 32

Bebyggelsen

Boligtype
Enebolig

Areal
BTA: 1475 kvm

Byggeår
2013

Parkering
Det er rikelig med parkeringplasser på eiendommen.

Standard
Bygningene har standard for sitt bruk. Det er gjort flere påkostninger på eiendommen de siste årene med blant annet en betydelig oppgradering av serveringlokalene. Det er likevel påregnelig med noe vedlikehold på eiendommen. Interessentene oppfordres selv til å besiktige eiendommen og vurdere eventuelt vedlikehold ut i fra sin tiltenkte bruk av eiendommen.

Innhold
Serveringlokale med storkjøkken:
1 etasje med hovedinngang, toaletter, storkjøkken, bøttekott, kjøl og fryserom, peronalrom, teknisk rom, gangarealer, trapperom, matsal med scene, konferanserom, møterom, møterom, og trapperom. Denne etasjen er på 394m2 BTA.
2. etasje med tre rom med bad, og fire konferanserom. Rommene her oppe er registrert som lagerrrom, men bygd med tanke på overnatting. Denne etasjen er på 213m2 BTA.
Bygningen er bygd i 1985.

Enebolig:
Sokkeletasje med peisestue, badstue uten ovner, verksted, diverse boder, furrom, vaskerom med dusj samt rom med egen inngang, bad og vaskerom. Denne etasjen er 152m2 BTA.
1. etasje med entré, stue, tv-stue, tre soverom, bad, samt adkomst til loft med lagringsplass. Denne etasjen er på 152m2 BTA.
Bygningen er bygd i 1973.

Vognskjul/garasje:
Et stort rom på 198 kvm BTA.
Bygningen er bygd i 2009.

Lavo:
Romslig lavo med plass til mange sittegrupper i tilegg til at det er etablert en bar inne i lavoen. I midten av rommet er det en peisgube. 80 kvm BTA.

Syv hytter uten innlagt vann og avløp, men av variernede størrelse. Fra 10 til 4 sengeplasser. Totalt BTA på hyttene er 115 kvm.

Grillhytte:
På tunet mellom campinghyttene er det etablert en grillhytte i 2013. Denne er på 35 kvm BTA.

Kiosk/bar med bodearealer og takoverbygg. 16 kvm BTA. Bygd i 2013.

Det er i tillegg etablert to badestamper, en badstu, flere plattinger og gapahuk ut mot elvebredden.

Oppvarming

Oppvarming
Serverings/næringslokale har flere luft til luft varmepumper. Forøvrig er det elektrisk oppvarming og ved.

Økonomi

Prisantydning
kr 11 500 000

Omkostninger
Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 287 500,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-
Tinglysning av pantedok.: kr 585,-
Attestgebyr: kr 172,-

Omkostninger: kr 288 842,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.
kr 11 788 842

Eiendomsskatt
kr 2 753

Eiendomsskatt år
2019

Kommunale avgifter
kr 27 500

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer, vann, tilsyn spredt avløp, renovasjon, feiing, septikk til boligen, forbruk vann. De kommunale avgiftene kan variere etter aktiviteten i driften da disse også inkluderer forbruk vann.

Takst og tilstand

Takstmann
Anders Ljønerholth Ingeniørforretning MNTF Ljønerholth

Type takst
Verdi-/lånetakst

Verditakst
kr 11 500 000

Finansiering

Tilbud på lånefinansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.
DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Eier

Navn
Hans Georg Selmer

Megler

Kontaktperson
Kent Inge Slettvold Olsen
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Kent.Inge.Olsen@dnbeiendom.no
Tlf: 918 42 164

Fagansvarlig
DNB Eiendom

Avdeling
Kongsvinger Storgata 40
2204 Kongsvinger
Tlf: 948 24 000
Org.nr.: 910 968 955

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer
505200096

Salgsoppgavedato
28.08.2020

Overtakelse

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale

Visning

Visning
Som annonsert eller ta kontakt med megler Kent Inge Slettvold Olsen på mob 918 42 164 for avtale om visning.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Konsesjon
Nei

Odelsrett
Nei

Bo- og driveplikt
Nei

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
13 840 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er lett hellende med terrasserte områder for dagens bebyggelse. Utearealet er opparbeidet med oppgruset gangveger og kjøre/parkeringsarealer. Det er lang strandlinje langs elven som bebyggelsen er vendt mot.

Reguleringsmessige forhold
Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger 13 ferdigattester på eiendommen for alle bygningen, samt to for omdisponering av to

campinghytter til leirskolehytter i 1994. Alle ferdigattester og tegninger av bygningene kan fås av megler ved forespørsel. 2. etasje i serveringslokalet er benyttet til annet formål enn det som er meldt inn når det ble tilbygget.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/ rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3418/30/29:
10.06.1977 - Dokumentnr: 2129 - Erklæring/avtale
VEDLIKEHOLD AV VANNANNLEGG
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1974 - Dokumentnr: 3162 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3418 Gnr:30 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1048985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0425 Gnr:30 Bnr:29

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp. Det er totalt tre avløpsanlegg på eiendommen.

Diverse

Diverse
Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Vilkår og bestemmelser

Salgs- og betalingsvilkår
I avhendingsloven fremkommer at eiendommen skal selges med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Eiendommen selges som den er, jfr. avhendingsloven § 3-9. (selges as-is) Boligen overdras slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Det innebærer at avhendingslovens bestemmelser om når en eiendom har mangel avvikes til ugunst for kjøper.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres det til å gjennomgå egenerklæringen som er inntatt i salgsoppgaven, samt undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Når eiendommen selges som den er har eiendommen iflg. avhendingsloven mangel i følgende tilfeller:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente, eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jfr. avhendingsloven § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jfr. avhendingsloven § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers, jfr. avhendingsloven § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.
Bestemmelsene kan fravikes gjennom avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Formidling
DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe,
og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følg er ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukker bit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Notater

Notater

Notater

Åsnes kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Veltavegen 137 2283 ÅSNES FINNSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



26

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Bygning
- RpFareGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Frisiktlinje
- Frisikt
- Veg
- Parkering
- Veg
- Høydekurve Åsnes
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Lekeplass
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Vegetasjonsskjerm
- Elv og bekk
- Udefinert bygning
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Regulert senterlinje
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpOmråde
- Eiendom

27

Åsnes kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Veltavegen 137 2283 ÅSNES FINNSKOG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Taksprang
- Sti
- Annen næring
- Bolig
- Vegdekkekant
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Elve- og bekkekant
- Eiendomsteig
- Skog
- Luftledning trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Bolig
- Frittstående trapp
- Garasje og uthus
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Bebygd område
- Annet
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Garasje og uthus
- Annen Bygning
- Annen næring
- Vegkantavkjørsel
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve Åsnes
- Dyrka mark

29

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Veltavegen 135 2283 ÅSNES FINNSKOG			
Annen info:				

Åsnes kommune

Målestokk
1:1000



30

Tegnforklaring

- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Taksprang
- Sti
- Annen næring
- Bolig
- Vegdekkekant
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Elve- og bekkekant
- Eiendomsteig
- Skog
- Luftledning trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Bolig
- Frittstående trapp
- Garasje og uthus
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Bebygd område
- Annet
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Garasje og uthus
- Annen Bygning
- Annen næring
- Vegkantavkjørsel
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve Åsnes
- Dyrka mark

Norsk takst

VERDIVURDERING

Næringseiendommen Skogen
Veltavegen 135 m/flere, 2283 ÅSNES FINNSKOG

Gnr 30: Bnr 29, bnr 32, bnr 33
3418 ÅSNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Anleggsingeniør Anders Ljønerholth
Telefon: 911 10 377
E-post: postkasse@takst-anlegg.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377
Organisasjonsnr: 988 089 400



Dato befaring:	09.03.2020
Utskriftsdato:	30.03.2020
Dato verdisetting:	28.03.2020
Oppdrag nr:	2394

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 4
3.1 Informasjon fra kunden 4
3.2 Generell informasjon 4
3.3 Beskrivelse av eiendommen 5
3.3.1 Eiendomsinformasjon 5
3.3.2 Matrikkeldata 5
3.3.3 Beskrivelse av tomt 6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 6
3.3.5 Andre forhold 6
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Forretningsbygning 7
3.4.2 Bolighus 8
3.4.3 Lagerbygning 9
3.4.4 Lavo, miljøstasjon, sykkelgarsje 10
3.4.5 Uthus,vedbod,garsje og carport 11
3.4.6 Krambua Kiosk og resterende arealer 11
3.4.7 Hytter 7 stk 12
3.4.8 Lavoo for hyttetunet 14
3.5 Utvendige forhold 15
4 Verdigrunnlag 16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 16
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 17
4.3 Inntekter/kostnader 17
5 Verdisetting 18
5.1 Tomteverdi 18
5.2 Teknisk verdi 18
5.3 Nettokapitalisering 19
5.4 Kontantstrømsanalyse 20
5.5 Følsomhetsanalyse 22

33

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen Dæsbekken Villmarkssenter ligger i et idyllisk landskap med friluftsvirksomhet primært og brukes til festlighet mm.
Bygningsmassen er kurant og normalt vedlikeholdt.
Det er utarbeidet ny reguleringsplan 2019 som ligger vedlagt.
Beregningen er foretatt med dagens bygningsmasse men det er betydelig potensiale i eiendommen med muligheter for utvidelser.
Eiendommen s tekniske verdi pr d.d. inkl tomt :Avrundet 23 000 000 kr.
Faktor for beliggenhet 0,7 : 23 000 000x 0,7= kr 16 501 000
Til sammenligning er det utført en kontantstrøm som tilsier kr.11 660 000
Leieverdien er utregnet fra hva som er normal ledighet 15% og faktiske inntekter/kostnader
Snittpris pr leiemeter eks fastekostnader som det er normalt å forhandle om er beregnet i snitt på kr.1080
Det er beregnet 15 % ledighet med hensyn på overnattingsbelegg.
Leiemeter inkl faste kostnader er beregnet til : kr 1622 eks ledighet.

Kunde:

Skogen Group AS
PB 113, 2071 RÅHOLT. Tlf. 97990280

Formål med taksten:

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstingeniørens syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.
OPPDRAGSGIVER:
Ønsker en vurdering av dagens markedsverdi av eiendommen i dagens marked med hensyn på salg-utleie av eiendommens bygninger og tomteareal.
Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med sin standard og beliggenhet.

34

Egne forutsetninger:

Befaringen er foretatt sammen med Representant for Oppdragsgiver. Visuell enkel besiktigelse er utført og skader som er skjult fremkommer ikke i takstrapporten. Takstingeniøren kan ikke bære ansvaret for slike forhold.
Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv men beskrives ikke.
Eiendommen har hvert i bruk som villmarkssenter, ferie og fritidssenter

Verdi:

Kr. 11 500 000

Dato verdisetting:

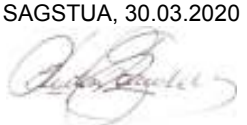
28.03.2020

Takstmann:

Anders Ljønerholth Tlf.: 911 10 377

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SAGSTUA, 30.03.2020



Anleggsingeniør Anders Ljønerholth
Telefon: 911 10 377

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tidligere Salgsprospekt	27.02.2014		Fremvist	14
Reguleringsplaner	10.02.2019		Innhentet	
Tegninger	23.05.2008	Branntegning Restaurant	Fremvist	2
Tegninger		Plan og tverrsnitt	Fremvist	2

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Skogen(tidligere Dæsbekken Villmarkssenter ligger i Åsnes kommune like ved Veltavegen. Flisa er hovedsenteret for denne kommunen. Eiendommen er bebygget med Boligbygg, Bjørnehiet - Hotell, restaurant og forretning og hyttetun, Bygningskomplekset er godt etablert med god parkeringsplass for besøkende til senteret. Eiendommen er pr. d.d. under utvikling med større ny regulert næringstomt og kan gi gode muligheter for det rette forretningskonsept.

Bygningene er normalt godt vedlikeholdt men noen oppgraderinger må påregnes med overkommelige kostnader.

Generell markedsvurdering

Leieprisen for eiendommen er pr dd er satt med grunnlag i dagens tekniske restverdi og regulert tomt med sin utnyttelses grad med sin beliggenhetsfaktor på 75% som gir en risikorente på 1,33 %.
I tillegg er det estimert løpende vedlikeholdskostnader , kommunale avgifter, driftskostnader etc som er satt opp i utgiftsposten på side 11.
Leieinntektene skal forsvare et estimert lånebeløp med 4% rente og en egenkapital på 20 % i tillegg settes et påslag på 10 %

Kunde:

Skogen Group AS
PB 113, 2071 RÅHOLT. Tlf. 97990280

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 09.03.2020
Anders Ljønerholth. Takstingeniør. Tlf. 911 10 377
Henning Myrer. Formaets representant. Tlf. 936 43 522

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendommen Skogen
Konsesjonsplikt	Ja med hensyn på arealets størrelse over to daa.
Adkomst	Direkte fra Veltavegen
Vann	Skalbukilen vannver
Avløp	Privat
Regulering	Regulert til Næringsformål.
Kommuneplan	Ja, nyregulert plan i 2018

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 30 Bnr: 32**

36

Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Arealet ligger under Detaljregulering for Skogen
Hjemmelshaver:	LARS HÅKON BLOSTRUPMOEN IDEEL: 1/2 NINA CECILIE SELMER IDEEL 1/2
Adresse:	Veltavegen 135

Matrikkel: **Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 30 Bnr: 29**

Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Arealet ligger under Detaljregulering for Skogen
Hjemmelshaver:	LARS HÅKON BLOSTRUPMOEN IDEEL 1/2 NINA CECILIE SELMER IDEEL 1/2
Adresse:	Veltavegen 137

Matrikkel: **Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 30 Bnr: 33**

Eiet/festet:	Eiet
Areal:	24 735 m² Arealkilde: Detaljregulering for Skogen Utførende: STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
Hjemmelshaver:	LARS EIRIK BREDVOLD
Adresse:	Veltavegen 196
Kommentar:	Deler av denne eiendommen er under fradeling og skal ligge under Gnr 30 bnr 33/29 i Åsnes Kommune og er foreløpig ikke hjemmelsoverført.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er lett hellendemed terrasserte områder for dagens bebyggelse. Utearealet er opparbeidet med oppgruset gangveger og kjøre/parkeringsarealer god parkering og innkjøring direkte fra Veltavegen som er middels trafikkert. Eiendommen brukes som restaurant/ fritidssenter pr. d.d.. med et bolighus som etter reguleringsplan nå er en del av næringsvirksomheten.
Tomtens form	Tilnærmet Forskjøvet rektangulær
Grunnforhold og fundamentering	Breelvavsetning .Kilde: NGU Arealis
Topografi, utsikt, sol, skygge	Meget gode lysforhold og utsiktsforhold
Utbyggingspotensiale	Se reguleringsplan

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	God
Infrastruktur	God
Parkering	Opparbeidet romslig parkeringsplass.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Selskap ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Forsikringsssum ikke oppgitt.
Skattetakst:	ikke innhentet.
Ligningsverdi:	ikke innhentet.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Eiendomverdi AS

Anvendelse: Brukt til overnatting, konferanse og festligheter.

Tilbygg (i 2008) Tilbygget

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	394	350	Hovedinngang, Toaletter D/H , storkjøkken,bøttekott, dekketøy, kjøl og fryserom, personalrom teknisk rom, gangarealer, trapperom, servering, komferanserom, møterom,sene m/sal med utgang, trapperom og garderobe for sceneskift. Peis, sene på 18m² og bar.
2. etasje	213	210	3 hotellrom m/dusj/wc,-dobbeltrom, 4 kurs/konferanserom m/ utstyr
Sum bygning:	607	560	

Kommentar areal

Branntegning

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er godt vedlikeholdt både ute og inne. Konferanserommet/spisesalen har god plass til 120 personer og kan deles i to med skyvedør. Rommet er utstyrt for fremvisninger, samt en scene. Andre etasje inneholder fire gruppe-/ møterom med plass til 20 personer pr rom, samt tre romslige soverom som har hvert sitt bad med gulvvarme. Støpt gulv i 1 etg. med fliser og tregulv i 2 etg. med belegg. Panel vegger på bindingsverk med panel er dels tømmerpanel, villmarkspanel og panel. Himlinger med panel og malte plate
Peis, sene og storkjøkken med serving.
Bygget har pulttak





Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377



Andre forhold:

Vedlikehold Det manglende oppgradering av våtrom i gavl syd og sprukne fliser i hovedplan

3.4.2 Bolighus

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Tegninger

Anvendelse: Brukes som bolig, Utleie til hotell

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Underetasje	152	136	Etasje: Entrè, stue/spisestue i åpen løsning med adkomst til overbygd veranda, tv-stue, 3 soverom, bad, samt adkomst til loft med lagringsplass,
1. etasje	152	134	Peisetue, badstue uten ovner, verksted, diverse boder, fyrrom, vaskerom med dusj, samt rom med egen inngang, bad og vaskerom
Sum bygning:	304	270	

Kommentar areal

Garasje er ikke bygget som på tegning.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er fundamentert på murt ringmur og selve bygget er satt opp i bindingsverk med utvendig beiset tømmermannspanel.
Saltak tekket med shingel og tilhørende beslag
Innvendig overflater:
Gulv: Belegg på alle rom
Vegger: panelplater og panel, brystning panel og tapeter, malte plater og malt glassfiber
Tak: Takess i hovedplan og panel og malt i sokkel.
Tretrapp til kjeller.
Bad: dusj/wc, kar og servant. Fliser og gulvvarme.
Varme: peis og Varmepumpe. vannbåren varme er utkoblet.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377





3.4.3 Lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår: 2009 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Brukes som lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	200	198	Et stort lagerrom.
Sum bygning:	200	198	

Kommentar areal

Tidligere takst

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er fundamentert på ringmurskrone og oppgruset gulv.
Vegger er satt opp i bindingsverk med innvendig/utvendig panel. Store skyveporter mot lasteområdet.
Saltak tekket med plater og snøfanger i tillegg til tilhørende beslag.
Bygningen har potensiale som utleie verksted areal.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377





3.4.4 Lavo, miljøstasjon, sykkelgarsje

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent

Anvendelse: Brukes for festeligheter
Sykkelgarasje og miljøstasjon med Grfl.10m²

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	80		Peisgube, sitteplasser og bar.
Sum bygning:	80	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er utført i rundtømmer og fundamentert på bakkenivå.
Innvendig er det peisgrube god plass med suttebenker og bord.
Takene er takket med shingel.




Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377





3.4.5 Uthus,vedbod,garsje og carport

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Ukjent Antatt

Anvendelse: Brukes til lager og garsje

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	118		Lagerom, garasje
Sum bygning:	118	0	

3.4.6 Krambua Kiosk og resterende arealer

Bygningsdata



Byggeår: 2013

Anvendelse: Kiosksalg

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	16	15	Lager +
Sum bygning:	16	15	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er satt opp i bindingsverk med takoverbygget resturantplass.
Stor platting for skjenke spiseplass ,saltak tekket med shingel







3.4.7 Hytter 7 stk

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: Ukjent Antatt

Anvendelse: Soveannekser

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	115	100	
Sum bygning:	115	100	

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningene er satt opp i bindingsverk med saltak tekket shingel og tilhørende beslag.
noen med toetasjer og en bygning er satt opp i tømmer (bu)
Takoverbygget inngangsparti .














Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377






3.4.8 Lavoo for hyttetunet

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: Ukjent Antatt

Anvendelse: Brukes som grillhytte

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	35	30	
Sum bygning:	35	30	

Kommentar areal

Tidligere takst ca areal

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er satt opp i panelt bindingsverk med vinduer. Saltak tekket med shingel
og røykrør i midten.
Innvendig plassmurt peisgrube.
Flislagt gulv.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er opparbeidet med plenarealer Grillplasser badestamper og opparbeidet arealer med gress og grusganger stor oppgruset parkeringsplass bademulighet med hensyn på grensen mot flisaelva.

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolighus											
-Utleie											
Utleie Alle bygninger	u+1	305 m²	96 000	315	1/2020	12/2030	100	315	96 075	1/2031	100
Sum:			96 000						96 075		
Forretningsbygning											
-Hotell/restaurant											
Utleie Alle bygninger	1+2	940 m²	2 241 000	2 384	1/2020	12/2030	100	2 380	2 237 200	1/2031	100
Sum:			2 241 000						2 237 200		
Hytter 7 stk											
-Utleie											
Utleie Alle bygninger	1	100 m²	112 799	1 128	1/2020	12/2030	100	1 130	113 000	1/2031	100
Sum:			112 799						113 000		
Lavoo for hyttetunet											
-Utleie											
Utleie Alle bygninger	1	200 m²	60 000	300	1/2020	12/2030	100	300	60 000	1/2031	100
Sum:			60 000						60 000		
Total:			**2 509 799**						**2 506 275**		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolighus											
-Restaurant+ overnatting											
Utleie Alle bygninger	u+1	305 m²	96 000	315	1/2020	12/2030	100	315	96 075	1/2031	100
Sum:				96 000					96 075		
Forretningsbygning											
-Restaurant+ overnatting											
Utleie Alle bygninger	1+2	940 m²	2 241 000	2 384	1/2020	12/2030	100	2 380	2 237 200	1/2031	100
Sum:				2 241 000					2 237 200		
Hytter 7 stk											
-Restaurant+ overnatting											
Utleie Alle bygninger	1	100 m²	112 799	1 128	1/2020	12/2030	100	1 130	113 000	1/2031	100
Sum:				112 799					113 000		
Lavoo for hyttetunet											
-Restaurant+ overnatting											
Utleie Alle bygninger	1	200 m²	60 000	300	1/2020	12/2030	100	300	60 000	1/2031	100
Sum:			60 000						60 000		
Total:			**2 509 799**						**2 506 275**		

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Salgspriser

Det er ingen sammenlignbare eiendommer i dette området og det må påregnes kreativitet og opplysninger fra nåværende brukere om muligheter for eiendommen.

Markedsutsikter

Markedsutsiktene for en slik eiendom bør være kurant med hensyn på Finnskogens omtale og historikk.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Hotell/restaurant	940	2 384	2 241 000	940	2 380	2 237 200
Utleie	305	315	96 000	305	315	96 075
Utleie	100	1 128	112 799	100	1 130	113 000
Utleie	200	300	60 000	200	300	60 000
Sum	**1 545**		**2 509 799**	**1 545**		**2 506 275**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**2 506 275**
Tap ved ledighet, 15%		375 941
Normale eierkostnader, årlig		
Eiendomsskatt	100 000	
Forsikring	60 000	
Forvaltning	38 625	
Drift	463 500	
FDVU	175 000	837 125
Eiendommens inntektsoverskudd		**1 293 209**

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**24 735,0 m²**
Sum areal:	**24 735,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**6 554 900**
Verdi tomt:	**6 554 900**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi er beregnet utfra dagen estimerte bygge kostnader. Fradrag er tilført med hensyn på dagen bruk på bygningen. Bygningenes alder er estimert

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	17 416 044	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 460 000	
Sum teknisk verdi – Forretningsbygning		**11 956 044**

Bolighus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 936 908	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 560 000	
Sum teknisk verdi – Bolighus		**2 376 908**

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 968 120	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	626 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning		**1 342 120**

Lavo, miljøstasjon, sykkelgarsje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	320 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	100 000	
Sum teknisk verdi – Lavo, miljøstasjon, sykkelgarsje		**220 000**

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Uthus,vedbod,garsje og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	295 000	
Sum teknisk verdi – Uthus,vedbod,garsje og carport		**295 000**

Krambua Kiosk og resterende arealer

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	64 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	15 000	
Sum teknisk verdi – Krambua Kiosk og resterende arealer		**49 000**

Hytter 7 stk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	600 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	20 000	
Sum teknisk verdi – Hytter 7 stk		**580 000**

Lavoo for hyttetunet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	210 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 000	
Sum teknisk verdi – Lavoo for hyttetunet		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**17 019 072**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (f. eks. hhv. 2,0% og 1%). Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1% - 2,5%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0% - 2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0 - 4%). Det totale risikotillegget skal fange opp elementer som eiendommens beliggenhet, leieforholdene (løpetid, godhet, spredning osv.) og eiendommens beskaffenhet (bygget). Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på 2,5% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom. Norges bank`s rente er så lav at den ikke er langsiktig reel og settes til det som er normalt og forvente

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,19 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**-0,31 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,50 %
Renteglidning	0,90 %
Annen risiko bedrift	3,50 %
Realavkastningskrav:	11,09 %

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 293 209
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 293 209) når realrenten er 11,09%	11 661 035
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 661 035
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**11 660 000**

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,19 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**-0,31 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,50 %
Renteglidning	0,90 %
Annen risiko bedrift	3,50 %
Realavkastningskrav:	11,09 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	837 125 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,09 %	År:	2020
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	1
Diskontert rente:	13,59 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	15,0 % F.o.m. år: 2020		

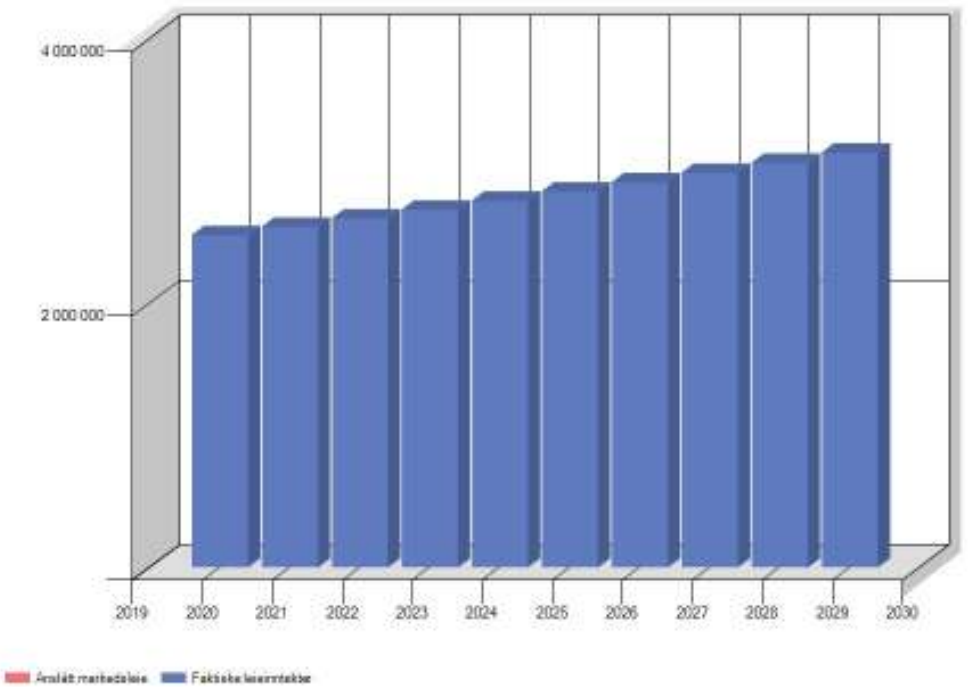
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2020	2 509 799	837 125		376 470	1 296 204	1 296 204
2021	2 572 544	858 053		385 882	1 328 609	1 169 653
2022	2 636 858	879 504		395 529	1 361 824	1 055 458
2023	2 702 779	901 492		405 417	1 395 870	952 412
2024	2 770 348	924 029		415 552	1 430 767	859 426
2025	2 839 607	947 130		425 941	1 466 536	775 519
2026	2 910 597	970 808		436 590	1 503 199	699 803
2027	2 983 362	995 079		447 504	1 540 779	631 480
2028	3 057 946	1 019 956		458 692	1 579 299	569 828
2029	3 134 395	1 045 454		470 159	1 618 781	514 194
Nåverdi av resultat, sum:						**8 523 977**

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		14 596 766
Nåverdi av restverdi:		**4 081 837**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**8 523 977**	**12 605 814**

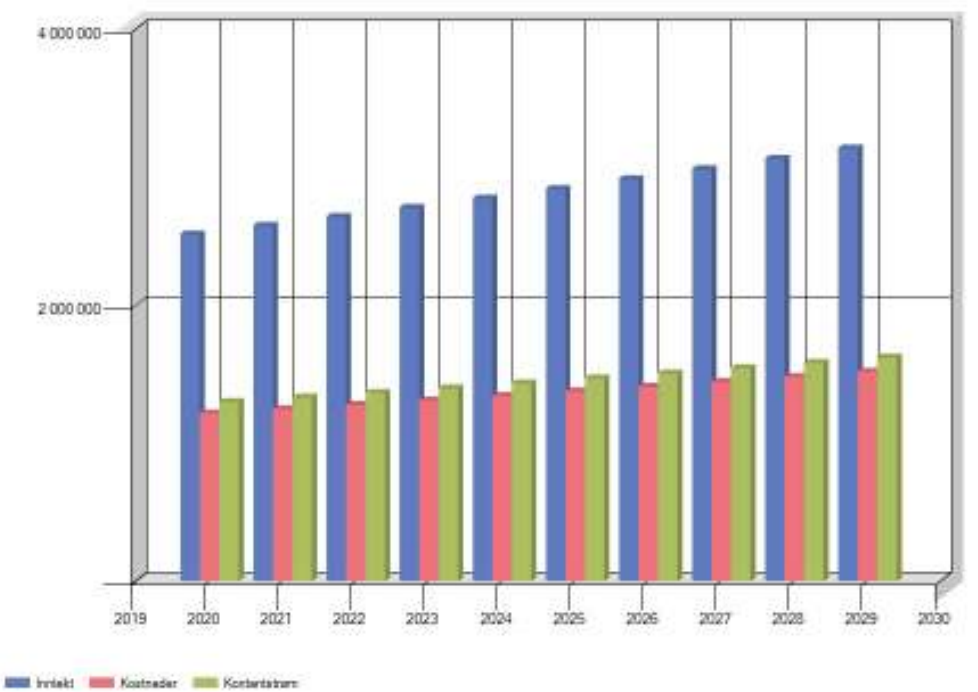
Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**8 523 977**	**12 605 814**

Leieinntekter og anslått markedsleie

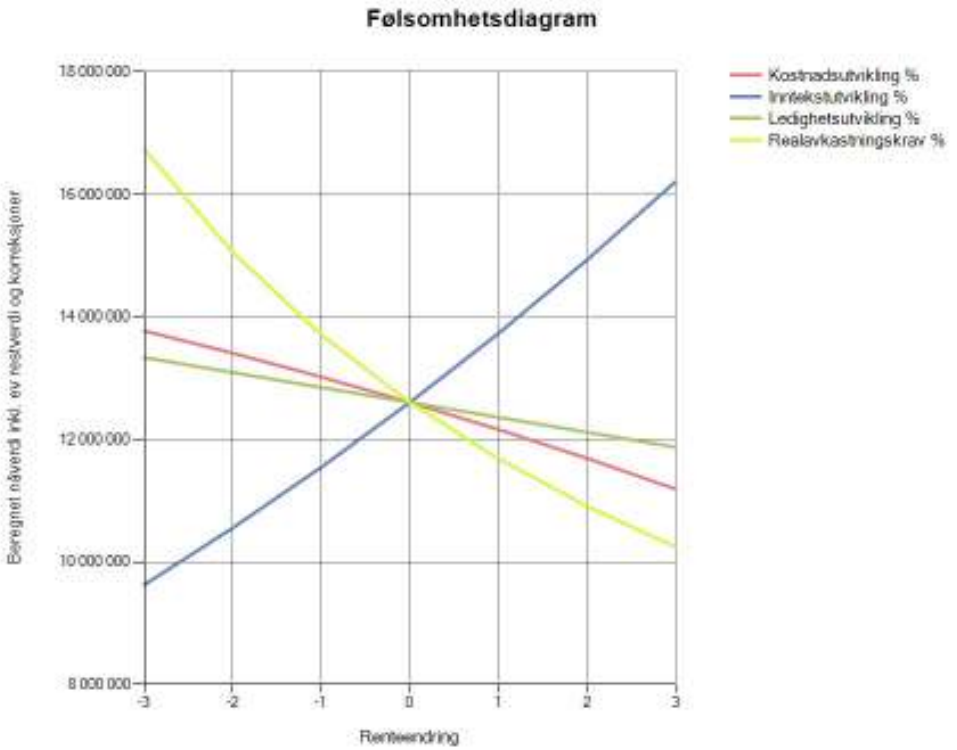


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

5.5 Følsomhetsanalyse



Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste tid og penger. Hvem betaler?

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Reduser risiko og bekymring
- Spar verdifull tid
- Få dine utgifter dekket

NÅR
Tegnes ved kjøp av boliger solgt etter avhendingsloven.

HVOR
Hos eiendomsmegler.

HVORDAN
Bestilles senest på kontraktsmøte. Forsikringsbevis og vilkår sendes i e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

Dette koster det:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 4 100	Kr 6 700	Kr 9 600

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM DNB EIENDOM FORMIDLER.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til "Bransjenorm for budgiving" på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 505200096
Adresse: Veltavegen 137
2283 ÅSNES FINNSKOG
gnr. 30, bnr. 29 og 32 i Åsnes kommune

Kontaktperson: Kent Inge Slettvold Olsen
Tlf: 91 84 21 64

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr: _____ Sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____ kroner _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN:

_____ Kontaktperson: _____
Långiver: _____ Tlf: _____

Egenkapital: _____ Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den _____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til i henhold til personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern. Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaktinformasjon til personvernombudet.

DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde.

DNB Eiendom AS benytter din kontaktinformasjon som navn, mobilnummer og e-post for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere, for blant annet å få din tilbakemelding på dine opplevelser på de tjenester og produkter du er og har vært involvert i hos DNB Eiendom AS. Besvarelse av undersøkelsen er anonym. Resultatene benyttes til analyse, informasjon- og statistikkformål, for å øke DNB Eiendoms innsikt, for å kunne forbedre kundeopplevelsen, tjenestene og produktene. Personopplysninger knyttet til spørreundersøkelsen blir slettet etter besvarelse eller 10 dager etter utsendelse av undersøkelsen dersom denne ikke besvares. Dersom du ønsker å reservere deg fra å motta spørreundersøkelse, kan du gjøre det her: https://delivery-center.norstat.no/dnb/OptOut. Grunnlaget for utlevering av data til tredjeparter i behandlin-gen er Personvernforordningens art. 6 nr 1 bokstav f.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 28.08.2020. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her